

ASSEMBLÉE NATIONALE

14 septembre 2026

VISANT LA RELANCE ET LA DÉCENTRALISATION DU LOGEMENT - (N° 3058)

Tombé

N° CE83

AMENDEMENT

présenté par

M. Falcon, M. Amblard, M. Casterman, M. de Lépinau, M. Gabarron, Mme Florence Goulet,
Mme Grangier, M. Jolly, M. Jordan, Mme Laporte, M. Le Bourgeois, M. Loubet,
M. Patrice Martin, M. Rivière, M. Vos et M. Weber

ARTICLE 6 BIS

Après l'alinéa 13, insérer les alinéas suivants :

« 1° L'article L. 632-2 est ainsi modifié :

« a) Le premier alinéa du I est remplacé par douze alinéas ainsi rédigés :

« I. – L'autorisation prévue à l'article L. 632-1 est délivrée par une commission collégiale composée :

« 1° Du maire de la commune concernée ou, lorsque l'autorité compétente mentionnée à l'article L. 422-1 du code de l'urbanisme est différente, de son représentant ;

« 2° De l'architecte des Bâtiments de France territorialement compétent ;

« 3° Du préfet de département ou de son représentant ;

« 4° D'un représentant d'une association de propriétaires ;

« 5° D'un représentant d'une école nationale supérieure d'architecture.

« Les membres mentionnés aux 4° et 5° sont désignés dans des conditions fixées par décret.

« La commission veille au respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant. Elle s'assure, le cas échéant, du respect des règles du plan de sauvegarde et de mise en valeur ou du plan de valorisation de l'architecture et du patrimoine. Elle tient compte des objectifs nationaux de développement de l'exploitation des énergies renouvelables et de rénovation énergétique des bâtiments définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie.

« Chaque membre dispose d'une voix. Les décisions sont prises à la majorité des suffrages exprimés. En cas de partage égal des voix, la voix du préfet de département est prépondérante.

« Aucun membre ne peut déléguer sa voix, sous réserve des dispositions permettant la représentation du maire et du préfet de département.

« Le demandeur peut, avant la délibération de la commission, être entendu à sa demande ou à l'initiative de celle-ci afin de présenter le projet requérant l'obtention de l'autorisation prévue à l'article L. 632-1.

« Les conditions de convocation et de fonctionnement de la commission, ainsi que les délais dans lesquels elle statue, sont fixés par décret en Conseil d'État. » ;

« *b)* Au deuxième alinéa du I, les mots : « l'architecte des Bâtiments de France » sont remplacés par les mots : « la commission collégiale » ;

« *c)* Le II est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« II. – En cas de désaccord entre l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation prévue à l'article L. 632-1 et la commission collégiale mentionnée au I, le dossier est transmis à l'autorité administrative compétente, qui statue après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture.

« En cas de silence, l'autorité administrative est réputée avoir approuvé ce projet de décision.

« La décision de l'autorité administrative compétente intervient dans les conditions et délais prévus par le présent code.

« La décision explicite de l'autorité administrative compétente est mise à la disposition du public.

« En cas de décision tacite, l'autorisation délivrée par l'autorité compétente en fait mention. »

« 2° L'article L. 632-2-1 est abrogé ;

« 3° L'article L. 621-32 est ainsi rédigé :

« Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable délivrée après avis de la commission collégiale mentionnée à l'article L. 632-2.

« L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords.

« Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du code de l'urbanisme ou du code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L. 632-2. »

« 4° L'article L. 632-1 est ainsi rédigé :

« Dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, sont soumis à une autorisation préalable délivrée dans les conditions prévues à l'article L. 632-2 les travaux susceptibles de modifier l'état des parties extérieures des immeubles bâtis, y compris du second œuvre, ou des immeubles non bâtis.

« Sont également soumis à une autorisation préalable délivrée dans les conditions prévues à l'article L. 632-2 les travaux susceptibles de modifier l'état des éléments d'architecture et de décoration, immeubles par nature ou effets mobiliers attachés à perpétuelle demeure, au sens des articles 524 et 525 du code civil, lorsque ces éléments, situés à l'extérieur ou à l'intérieur d'un immeuble, sont protégés par le plan de sauvegarde et de mise en valeur. Pendant la phase de mise à l'étude du plan de sauvegarde et de mise en valeur, sont soumis à une autorisation préalable les travaux susceptibles de modifier l'état des parties intérieures du bâti.

« L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur du site patrimonial remarquable. »

« 5° Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article, notamment les modalités de désignation des membres de la commission, ses règles de convocation et de quorum, les conditions de prévention des conflits d'intérêts, les modalités de consultation du demandeur ainsi que les délais dans lesquels la commission statue. »

EXPOSÉ SOMMAIRE

Le présent amendement substitue à la décision d'un agent unique une décision collégiale, sans retirer à la protection du patrimoine aucune de ses garanties.

En l'état du droit, l'architecte des Bâtiments de France dispose, par son avis conforme, d'un pouvoir de veto sur tous les travaux entrepris dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou aux abords d'un monument historique. Ces périmètres concernent environ un quart du parc de logements français. Les services instruisent chaque année de l'ordre de 515 000 dossiers, dont 7 % font l'objet d'un avis défavorable et près de 22 % d'un accord assorti de prescriptions contraignantes : c'est près d'un dossier sur trois qui se voit refusé ou modifié par une décision qu'un seul homme prend, seul.

Le Sénat a documenté les conséquences de ce dispositif. Sa mission d'information a relevé le manque de prévisibilité des avis et le sentiment d'arbitraire qui en résulte, l'uniformité du niveau de protection appliqué à des territoires d'intensité patrimoniale pourtant très inégale, l'insuffisante prise en compte de la rénovation énergétique du bâti ancien, et un défaut de dialogue avec les demandeurs, aggravé par la stagnation des effectifs des unités départementales de l'architecture et du patrimoine face à un flux de dossiers croissant. Ce constat, dressé par une mission transpartisane, n'est plus sérieusement contesté.

Ses effets sont particulièrement lourds sur les travaux d'adaptation du logement. Le propriétaire d'un bien classé F ou G se trouve fréquemment placé devant une injonction contradictoire : la loi lui interdit de louer, l'avis conforme lui interdit d'isoler, de changer ses menuiseries ou d'installer une pompe à chaleur. La même impasse frappe désormais les travaux de rafraîchissement. Alors que les

vagues de chaleur sont devenues un phénomène récurrent, dont Santé publique France mesure chaque été la traduction en surmortalité, et que le taux d'équipement des logements en climatisation demeure compris entre 18 % et 26 %, l'installation d'une unité extérieure en façade, en toiture ou en cour se heurte régulièrement à un refus. Les habitants des centres anciens, précisément les plus exposés aux îlots de chaleur urbains, sont ainsi placés dans l'impossibilité juridique de se protéger. La publication, le 31 juillet 2026, d'un guide interministériel consacré à la réhabilitation énergétique du bâti patrimonial, qui traite explicitement de l'intégration des équipements de chauffage, de refroidissement et de production solaire, atteste la réalité du problème ; mais un guide dépourvu de portée normative ne saurait tenir lieu de réforme, et son respect ne garantit au demandeur aucune autorisation.

Le dispositif proposé institue en conséquence une commission collégiale associant le maire ou l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation, l'architecte des Bâtiments de France, le préfet de département, un représentant des propriétaires et un représentant d'une école nationale supérieure d'architecture. Chacun dispose d'une voix ; les décisions sont prises à la majorité. Cette composition garantit que l'expertise patrimoniale continue d'être portée au sein de l'instance, mais qu'elle soit confrontée à celle de l' élu qui connaît sa commune, du propriétaire qui supporte le coût des travaux et de l'architecte qui les conçoit. La commission est expressément tenue de prendre en compte les objectifs nationaux de rénovation énergétique et de développement des énergies renouvelables définis à l'article L. 100-4 du code de l'énergie. Le demandeur peut être entendu avant la délibération, répondant ainsi directement au déficit de dialogue identifié par le Sénat.

Les garanties patrimoniales demeurent intégralement. La commission veille au respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture et au paysage, ainsi qu'aux prescriptions du plan de sauvegarde et de mise en valeur. La voie de recours devant l'autorité administrative, après avis de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture, est maintenue.

Il ne s'agit donc pas d'affaiblir la protection de notre patrimoine, à laquelle les Français sont légitimement attachés, mais de la rendre prévisible, contradictoire et compatible avec les autres obligations que la loi impose aux propriétaires.